





Im Herzen von Deggendorf entsteht mit dem Neubau am **Starzenbachweg 16** ein modernes und zukunftsweisendes Wohnkonzept für Studierende. Das dreigeschossige Gebäude umfasst **11 voll möblierte 1-Zimmer Studentenapartments**, die durch ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und zeitgemäße Architektur überzeugen. Hier trifft funktionale Effizienz auf stilvolles Design – ideal für die Anforderungen des studentischen Alltags.

Konzipiert als **energieeffizienter Neubau nach KfW-55-Standard**, erfüllt das Gebäude höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Die solide Massivbauweise sowie modernste Haustechnik sorgen für eine dauerhafte Energieeinsparung und niedrige Nebenkosten. Gleichzeitig schafft die Architektur mit großzügigen Fensterflächen und einer harmonischen Fassadengestaltung ein helles, einladendes Wohnumfeld.

Jedes der **voll ausgestatteten Apartments** bietet auf ca. 19 bis 50 m<sup>2</sup> ein komfortables, in sich abgeschlossenes Zuhause – perfekt auf die Bedürfnisse junger Menschen zugeschnitten. Die Möblierung umfasst ein Doppelbett, einen Schreibtisch mit Stuhl, einen Badezimmerunterschrank sowie einen Kleiderschrank und bietet damit eine sofort bezugsfertige Wohnlösung. Ergänzt wird das Angebot durch eine moderne Küchenzeile mit Kochfeld, Kühlschrank und Mikrowelle sowie ein eigenes, hochwertig ausgestattetes Duschbad.

# Vorteile eines Immobilieninvestments bei der Motz Immobilien GmbH

1. Ihre Immobilie verfügt über eine sehr hohe Qualität

- Wir legen sehr viel Wert auf hohe Qualität. Dies macht sich vor allem durch unsere Auswahl an kompetenten und regionalen Partnern bemerkbar.

2. Wir sind auch nach dem Kauf noch für Sie da

- Sollten Sie oder Ihr Mieter einen Ansprechpartner benötigen, so sind wir für Sie vor Ort, um Sie zu unterstützen.

3. Wir übernehmen die komplette Erstvermietung für Sie

- Immobilieninserat, Auswahl des Mieters, Erstellen des Mietvertrages zu den vereinbarten Konditionen, Schlüsselübergabe, etc.

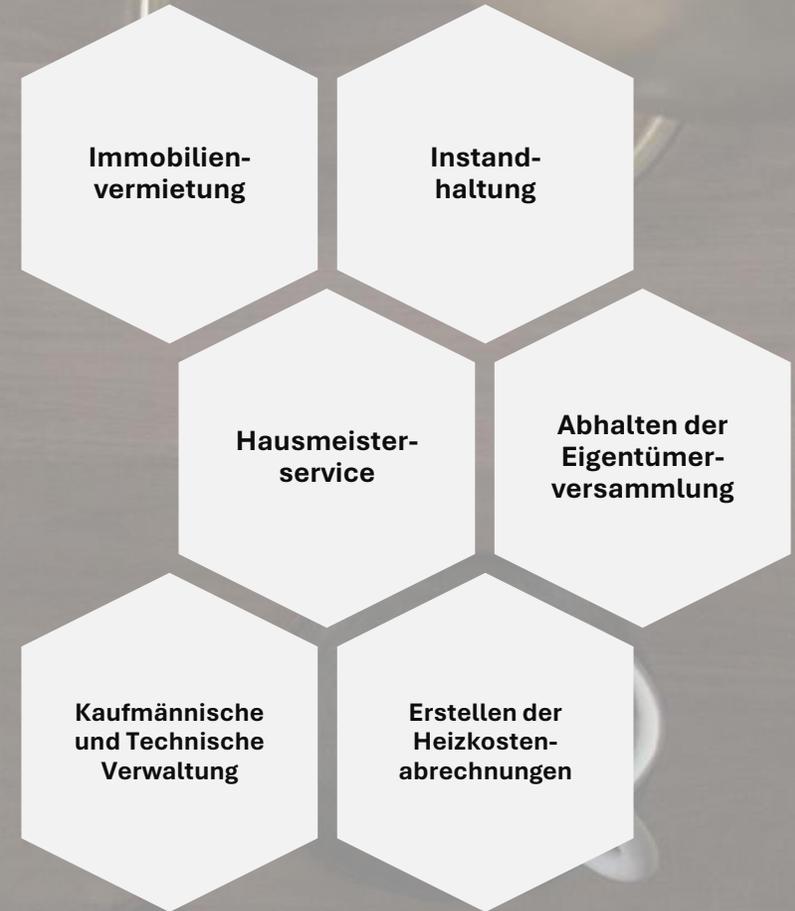
4. Kaufpreiszahlung nach Baufortschritt

- Die Kaufpreisabschläge müssen erst entsprechend dem aktuellen Baufortschritt bezahlt werden. Dies wird über die Makler- und Bauträgerverordnung geregelt.

5. Kaufpreiszahlung nach Fertigstellung

- Es besteht für Sie die Möglichkeit den Kaufpreis erst nach kompletter Fertigstellung der Immobilie zu bezahlen. Der Aufpreis hierfür beträgt 3 % vom Kaufpreis.

# Der „Rundum“ Service unserer Hausverwaltung

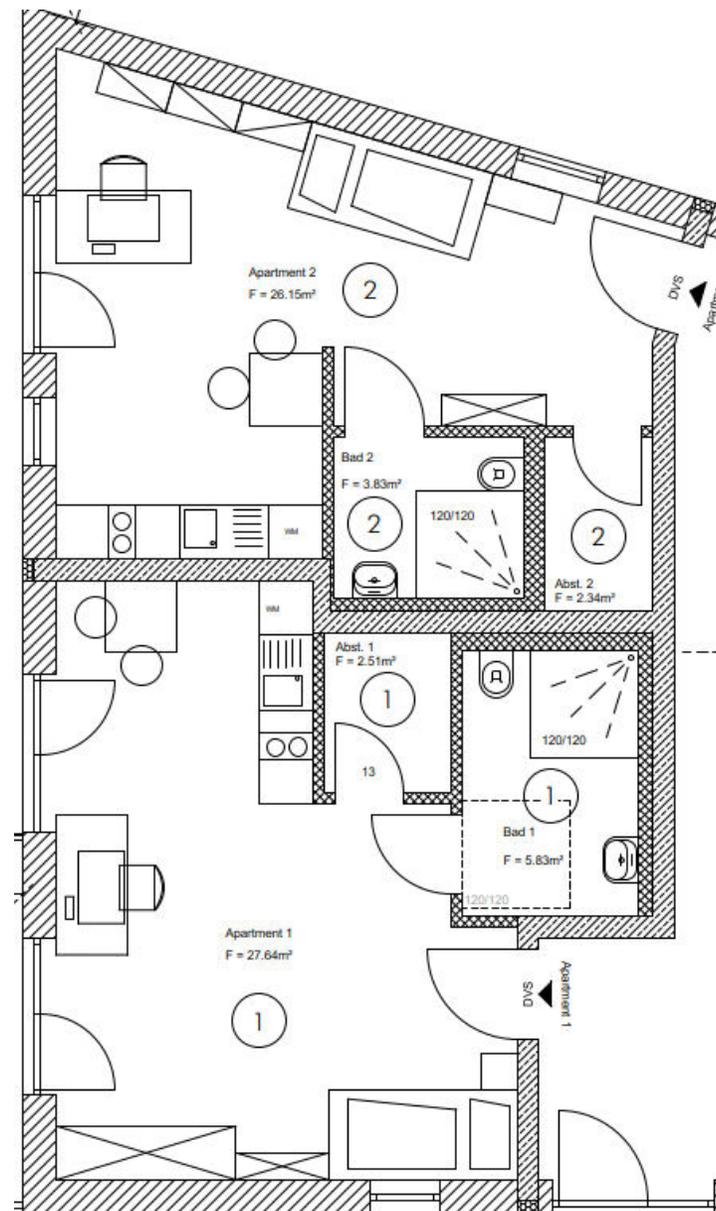


Die eigene Immobilie gut verwaltet und gut betreut, das wünscht sich sicher jeder Eigentümer. Bei unserem Partner, der Hausverwaltung Dörfler GmbH ist Ihre Immobilie in den besten Händen. Profitieren Sie von der Erfahrung und Kompetenz eines Immobilienservices direkt vor Ort, in Deggendorf.

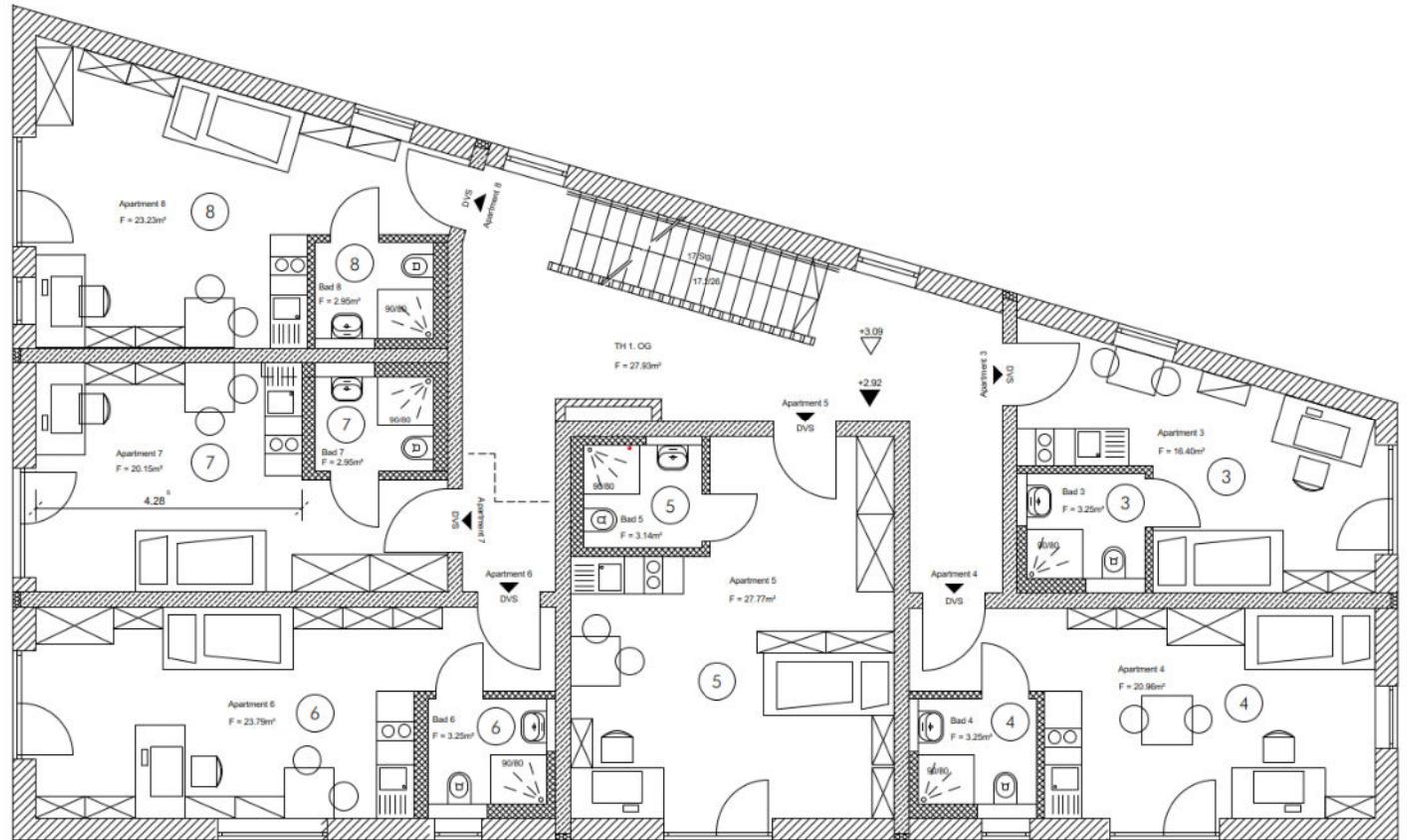


- **Einheiten:** 11 Einzelapartments
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 330 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche pro Einheit:** ca. 19 m<sup>2</sup> - 50 m<sup>2</sup>
- **Bauweise:** Massivbau, KfW-Effizienzhaus-Standard
- **Fertigstellung geplant:** 31.12.2026
- **Geschosse:** 3 Etagen
- **Parkplätze:** 5 Kfz-Stellplätze, sowie Fahrradstellplätze

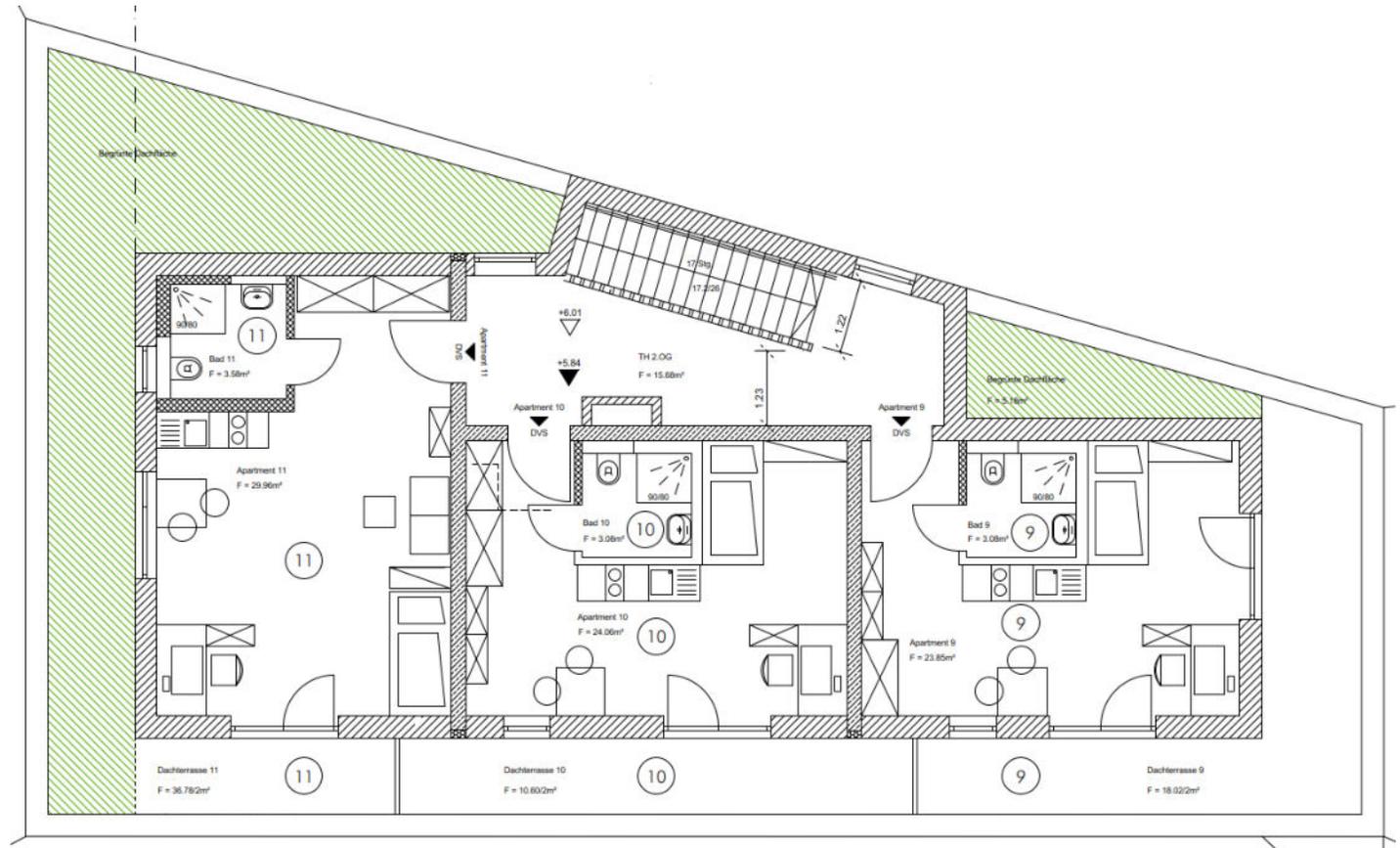
# Grundriss EG



# Grundriss 1. OG



# Grundriss 2. OG







# Preisliste

Bezeichnung	Stockwerk	Wohnfläche	Kaufpreis	Status
Wohnung 1	EG	34,90 m <sup>2</sup>	229.000 €	reserviert
Wohnung 2	EG	31,35 m <sup>2</sup>	210.000 €	verfügbar
Wohnung 3	1. OG	19,06 m <sup>2</sup>	139.000 €	reserviert
Wohnung 4	1. OG	23,48 m <sup>2</sup>	165.000 €	verfügbar
Wohnung 5	1. OG	29,98 m <sup>2</sup>	210.000 €	verfügbar
Wohnung 6	1. OG	26,23 m <sup>2</sup>	179.000 €	reserviert
Wohnung 7	1. OG	22,41 m <sup>2</sup>	159.000 €	verfügbar
Wohnung 8	1. OG	25,39 m <sup>2</sup>	175.000 €	verfügbar
Wohnung 9	2. OG	34,86 m <sup>2</sup>	230.000 €	reserviert
Wohnung 10	2. OG	31,47 m <sup>2</sup>	210.000 €	reserviert
Wohnung 11	2. OG	50,37 m <sup>2</sup>	269.000 €	reserviert
Carport			20.000 €	
Außenstellplatz			12.500 €	

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach WoFIV - Dachterrassen werden zu je ½ ihrer Grundfläche als Wohnfläche gerechnet.

# Rendite

Bezeichnung	Wohnfläche	Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete pro Monat	Kaufpreis	Rendite
Wohnung 1	34,90 m <sup>2</sup>	18,50 €	645,65 €	229.000 €	3,38%
Wohnung 2	31,35 m <sup>2</sup>	18,50 €	579,98 €	210.000 €	3,31%
Wohnung 3	19,06 m <sup>2</sup>	21,00 €	400,26 €	139.000 €	3,46%
Wohnung 4	23,48 m <sup>2</sup>	20,00 €	469,60 €	165.000 €	3,42%
Wohnung 5	29,98 m <sup>2</sup>	19,00 €	569,62 €	210.000 €	3,25%
Wohnung 6	26,23 m <sup>2</sup>	19,50 €	511,49 €	179.000 €	3,43%
Wohnung 7	22,41 m <sup>2</sup>	20,00 €	448,20 €	159.000 €	3,38%
Wohnung 8	25,39 m <sup>2</sup>	19,50 €	495,11 €	175.000 €	3,40%
Wohnung 9	34,86 m <sup>2</sup>	18,50 €	644,91 €	230.000 €	3,36%
Wohnung 10	31,47 m <sup>2</sup>	18,50 €	582,20 €	210.000 €	3,33%
Wohnung 11	50,37 m <sup>2</sup>	13,00 €	654,81 €	269.000 €	2,92%



# Berechnungsbeispiel

**Wohnung Nr. 3, EG**  
z.B. 19,06 m<sup>2</sup>

Kaufpreis	139.000,00 €
Erwerbskosten ca. 5,5 %	7.645,00 €
(Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuer für Bayern)	
<b>Gesamt</b>	<b>146.645,00 €</b>

## Einnahmen und Ausgaben pro Jahr

Einnahmen aus Vermietung (Kaltmiete Wohnung)	4.803,12 €
Hausverwaltung (35 € inkl. MwSt. / Monat)	- 420,00 €
Instandhaltungsrücklage (3,60 € inkl. MwSt. /m <sup>2</sup> p.a.)	- 68,62 €
<b>Mietüberschuss pro Jahr</b>	<b>4.314,50 €</b>
Mietüberschuss pro Monat	359,54 €

## Unsere Referenzen

---

**Doppelhaushälften**

**Mehrfamilienhäuser**

**Einfamilienhäuser**

**Baujahr: 2024 - 2026**

**Standort: Ludwig-Kaiser-Weg 10**

**94469 Deggendorf**



# Über uns



Motz Immobilien GmbH



## Vision

Unsere Bauprojekte werden mit moderner, umweltfreundlicher und energiesparender Bauweise umgesetzt. Wir streben eine starke Einbeziehung der Gemeinden bei der Planung und Umsetzung von Projekten an. Die Schaffung von lokalem Mehrwert und die Öffnung der Flächen für die Bevölkerung stehen bei uns im Fokus.



## Gründung

Der Geschäftsführer Maximilian Motz und sein Vater Dr. Walter Motz haben die Firma im Jahr 2010 gegründet. Das Projektvolumen beläuft sich seither auf insgesamt 32,2 Millionen. Dabei wurden mittlerweile 12 Projekte in und um Deggendorf realisiert. Im letzten Jahr haben wir über 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen.



## Büro

Die Förderung von erneuerbaren Energien steht bei der Planung von neuen Projekten stets im Fokus. Mithilfe der Digitalisierung unserer Kommunikationswege, tragen wir zur Papiereinsparung bei. Des Weiteren legen wir den Fokus auf Umweltstandards bei der Erzeugung von Druckprodukten und sorgen mit unserem überwiegend digitalen Büro dafür, die Ressourcen zu schonen.

# Wir beraten Sie gerne, daher zögern Sie nicht uns anzusprechen!

## Bauträger:

Motz Immobilien GmbH  
Ludwig-Kaiser-Weg 10  
94469 Deggendorf

## Ansprechpartner:

Alina Haager  
0176 / 56140423  
a.haager@motz-immo.de

### **Haftungsausschluss:**

Die in diesem Exposé enthaltenen Renditeberechnungen, Prognosen und Wirtschaftlichkeitsangaben beruhen auf den aktuell verfügbaren Informationen sowie auf bestimmten Annahmen, die nach sorgfältiger Prüfung getroffen wurden. Sie dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung und stellen keine zugesicherte Eigenschaft oder Garantie für eine bestimmte wirtschaftliche Entwicklung dar. Tatsächliche Ergebnisse können aufgrund von Marktveränderungen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, gesetzlichen Vorgaben oder individuellen Bewirtschaftungsentscheidungen wesentlich von den dargestellten Berechnungen abweichen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird – außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit – ausgeschlossen. Die vorliegenden Informationen ersetzen keine individuelle steuerliche, rechtliche oder wirtschaftliche Beratung. Interessenten wird empfohlen, vor einer Investitionsentscheidung unabhängige fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

### **Prospekthaftungshinweis:**

Dieses Exposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient lediglich zu Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden zwar mit größter Sorgfalt zusammengestellt und geprüft, können sich aber im Zeitverlauf ändern. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen sind verpflichtet den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z. B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten und Innenraumdarstellungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Eigentumswohnung, sowie deren Grundriss, sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.